



Fachbereich WD 7

Auswirkungen der Vermietung möblierten Wohnraums auf die Mietpreisbindung

Auswirkungen der Vermietung möblierten Wohnraums auf die Mietpreisbindung

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 088/24
Abschluss der Arbeit: 10.02.2025 (zugleich letzter Abruf aller Internetquellen)
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Medienrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Vermietung von möbliertem Wohnraum	4
2.1.	Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch	5
2.2.	Vermietung möblierter Räume innerhalb einer Wohnung („Untermiete“)	5
2.3.	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	6
3.	Verbot der Mietpreiserhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954	8
4.	Initiativen zur Einschränkung der Vermietung möblierter Wohnungen	10
4.1.	Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen des Rechts der Wohnraummiete	10
4.2.	Gesetzesvorhaben zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	11
4.3.	Antrag auf besseren Schutz von Mieterinnen und Mietern	13
4.4.	Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher	13
5.	Zusammenfassung	15

1. Einleitung

Nach einer Studie von Oxford Economics, die im Rahmen eines Forschungsvorhabens im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz im Jahr 2023 veröffentlicht wurde, hat sich das Segment der möblierten Mietwohnungen zu einem bedeutenden Teil des Mietwohnungsmarktes entwickelt.¹ Danach entfielen im Jahr 2022 bundesweit rund 27 Prozent der öffentlich zugänglichen Inserate auf möblierte Wohnungen, in denen rund 14 Prozent der Mieter in Deutschland lebten.

Auftragsgemäß befasst sich die vorliegende Arbeit mit den geltenden Regelungen zur Vermietung von möbliertem Wohnraum. Dazu wird ein kurzer Überblick über die Regelungen des BGB gegeben und zusätzlich auf die Frage eingegangen, welche Auswirkungen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStrG 1954)² auf die Vermietung von möbliertem Wohnraum hat. Darüber hinaus werden aktuelle Initiativen vorgestellt, die darauf abzielen, die zunehmende Vermietung von möbliertem Wohnraum gegenüber der Vermietung von unmöblierten Wohnungen einzuschränken.

2. Vermietung von möbliertem Wohnraum

Für Wohnungen, die nicht der besonderen Preisbindung nach den Vorschriften des öffentlichen Wohnungsbauförderungsrechts unterliegen, richtet sich die Mietpreisbindung nach den Vorschriften des BGB. Eine besondere Preisbindung für möblierten Wohnraum ist dort nicht vorgesehen. Die Preisgestaltung ergibt sich daher aus den allgemeinen Vorschriften des BGB zur Regelung der Miethöhe für Wohnraum.³

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt werden, erfolgt die Kontrolle der Ausgangsmiete bei Neuvermietung über die „Mietpreisbremse“ nach §§ 556d ff. BGB. Für bestehende Mietverhältnisse sind die Möglichkeiten zur Mieterhöhung in den §§ 557 ff. BGB geregelt.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete für Wohnraum, der in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 Prozent übersteigen. Gesetzliche Ausnahmen von der „Mietpreisbremse“ sind in § 556e BGB bei hoher Vormiete oder durchgeführter Modernisierung, in § 556f BGB für Neubauwohnungen und umfassend modernisierten Wohnraum, in § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB für die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch und in § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB für

1 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 19, abgerufen unter: https://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023_Schlussbericht_Untersuchung_moeblierten_Mietwohnungsmarktes.html?nn=144128.

2 Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 - WiStrG 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 76 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

3 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 19.

möblierten Ein-Personen-Einliegerwohnraum aufgeführt. Von diesen Ausnahmen sind die beiden letztgenannten für die Vermietung von möbliertem Wohnraum von Bedeutung.

2.1. Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Die „Mietpreisbremse“ und andere Vorschriften des sozialen Mietrechts gelten nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Das Merkmal des vorübergehenden Gebrauchs ist nicht legaldefiniert.⁴ In der Rechtsprechung wird es bejaht, wenn das Bedürfnis des Mieters für die Anmietung der Wohnung aus einem besonderen Anlass entsteht und nur auf die Befriedigung eines vorübergehenden Wohnbedürfnisses gerichtet ist.⁵ Außerdem muss das baldige Ende des Mietverhältnisses und die damit verbundene kurze Vertragsdauer für beide Vertragsparteien von vornherein feststehen.⁶ Dabei kommt es nicht auf die Beweggründe für den Vertragsabschluss, sondern allein auf die objektiven Umstände an.⁷ Die Mietdauer hängt vom Einzelfall ab,⁸ wobei einzelne Gerichte Umstände für denkbar halten, die auch Mietverhältnisse von mehreren Monaten oder einem Jahr und länger als vorübergehend qualifizieren.⁹

2.2. Vermietung möblierter Räume innerhalb einer Wohnung („Untermiete“)

§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB betrifft die Vermietung von möbliertem Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters. Danach finden die Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ nach § 556d ff. BGB und andere Mieterschutzvorschriften keine Anwendung, wenn der vermietete Wohnraum Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und der Vermieter diesen Wohnraum überwiegend selbst mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat.¹⁰ Weitere Mieterschutzvorschriften, die keine Anwendung finden, sind die gesamten Vorschriften über die Mieterhöhung von Wohnraum gemäß §§ 557 ff. BGB, der Kündigungsschutz nach § 573 f. BGB, Vorgaben für den Zeitmietvertrag nach §§ 575 f. BGB oder Schutzmechanismen nach Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.¹¹

Entscheidend für die zumindest überwiegende Möblierung durch den Vermieter ist, dass eine Rechtspflicht begründet wird und der Vermieter nicht nur aus reiner Gefälligkeit einige Möbel

4 Meyer-Abich: Fallstricke des Mietprozesses – Umgehung der „Mietpreisbremse“, NJW 2024, 1792, Rn. 8.

5 OLG Frankfurt a. M., Rechtsentscheid vom 19.11.1990 - 20 REMiet 3/90, NJW-RR 1991, 268, 269; LG Berlin, Urteil vom 21.09.2021 - 65 S 36/21, ZMR 2022, 121.

6 OLG Hamm, Beschluss vom 31.10.1980 - 4 RE-Miet 1/80, NJW 1981, 290, 291.

7 Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer (Hrsg.): Mietrecht, 16. Aufl. 2024, BGB § 549 Rn. 26.

8 Wiederhold in: Hau/Poseck (Hrsg.): BeckOK BGB, 72. Ed. 1.11.2024, BGB § 549 Rn. 13.

9 Weber: Stärkung des Mieterschutzes in angespannten Wohnungsmärkten: Vermietung „möbliert“ bzw. für eine kurze Zeit, NZM 2023, 826, 827; OLG Hamm, Beschluss vom 31.10.1980 - 4 RE-Miet 1/80, NJW 1981, 290, 291 m.w.N.

10 Schmidt: Wohnraummietverhältnisse unter „ausgedünntem“ Mieterschutz, NZM 2022, 489, 494.

11 Hinz: Wohnraummietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 BGB, WuM 2024, 113, 114.

zur Verfügung stellt.¹² Außerdem darf der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, überlassen worden sein. In diesen Fällen greift der Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht, so dass für sie die „Mietpreisbremse“ und andere Mieterschutzvorschriften gelten.

2.3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Vermieter, die den zu vermietenden Wohnraum mit Möbeln ausstatten, können nach geltendem Recht eine Miete verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete für unmöblierten Wohnraum liegt.¹³ Der entsprechende Möblierungszuschlag muss nicht einmal gesondert ausgewiesen werden.¹⁴

Eine spezielle Methode zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum ist gesetzlich nicht geregelt.¹⁵ Es gelten daher die allgemeinen Grundsätze des § 558 Abs. 2 BGB. Danach richtet sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum u.a. vergleichbarer Ausstattung zu zahlen sind. Zur Ausstattung gehört auch die vom Vermieter dem Mieter zur Verfügung gestellte Möblierung.¹⁶

Bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels wird gemäß § 558d Abs. 3 BGB vermutet, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Einzelheiten zur Erstellung von Mietspiegeln enthält die Mietspiegelverordnung,¹⁷ die jedoch keine konkreten Vorgaben dazu macht, ob und wie im Mietspiegel die Mieten für möblierte Wohnungen auszuweisen sind. Dies hat zur Folge, dass einige Mietspiegel keine Hinweise zu ihrer Anwendbarkeit auf möblierte Wohnraum enthalten.¹⁸ Andere Mietspiegel enthalten zumindest den Hinweis, dass sie auf möblierte Wohnungen nicht unmittelbar anwendbar sind, ohne jedoch näher zu erläutern, welche konkreten Konsequenzen sich daraus ergeben.¹⁹ Mietspiegel, die Angaben zum Umgang mit

12 Meyer-Abich: Fallstricke des Mietprozesses – Umgehung der „Mietpreisbremse“, NJW 2024, 1792, 1793.

13 Lehmann-Richter: Die möblierte Wohnung, WuM 2018, 393, 398.

14 Weber: Stärkung des Mieterschutzes in angespannten Wohnungsmärkten: Vermietung „möbliert“ bzw. für eine kurze Zeit, NZM 2023, 826, 828.

15 Schulz: Vermietung möblierten Wohnraums - Probleme der Mietpreisbremse und „Befristung“ des Vertrages, WuM 2024, 123, 125.

16 Feindl in: Schmidt (Hrsg.): BeckOGK, 1.1.2025, BGB § 558 Rn. 33.

17 Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) vom 28. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4779).

18 Neuhoﬀ/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 24.

19 Lehmann-Richter: Die möblierte Wohnung, WuM 2018, 393, 398.

möblierten Wohnungen enthalten, weisen dagegen in der Regel ergänzend darauf hin, dass zur Berechnung der Vergleichsmiete die Leerraummiete anhand des Mietspiegels zu ermitteln und dann um einen Zuschlag für die Möblierung zu erhöhen ist.²⁰ Damit wird der Möblierung grundsätzlich eine preissteigernde Wirkung zugeschrieben.²¹ Die Methoden zur Ermittlung des Zuschlags auf die anhand des Mietspiegels ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete für leerstehende Wohnungen unterscheiden sich im Einzelfall. In der Regel wird dazu ein bestimmter Prozentsatz des Zeitwertes der Möbel hinzugerechnet.²² Als Zeitwert wird der dem Wiederbeschaffungswert entsprechende Nutzwert für den Mieter zugrunde gelegt.²³ Dieser ist für den Vermieter zu verzinsen.²⁴ Außerdem ist eine angemessene Abschreibung durchzuführen, um der Wertminderung durch die Benutzung der Möbel Rechnung zu tragen.

Die einschlägige Rechtsprechung geht davon aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch dann anhand des Mietspiegels ermittelt werden kann, wenn dieser die Auswirkungen einer Möblierung auf die Miethöhe nicht ausweist.²⁵ Diese Frage ist jedoch noch nicht höchstrichterlich geklärt.²⁶

Demgegenüber wird in Teilen der Literatur die Auffassung vertreten, dass ein Mietspiegel, der sich auf Leerraummieten bezieht, unter gewissen Umständen nicht auch als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum herangezogen werden kann.²⁷ Der in einigen Städten bestehende Wohnungsteilmarkt für möblierten Wohnraum müsse differenzierter betrachtet werden. Dieser Wohnungsteilmarkt richte sich an eine andere Zielgruppe und die dort verlangte Miete orientiere sich zum Teil an ganz andere Kriterien als die

20 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 24.

21 Börstinghaus: Die Behandlung besonderer Mietpreisgestaltungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, WuM 2017, 549, 556.

22 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 24.

23 LG Berlin, Urteil vom 21.03.2003 – 63 S 365/01, BeckRS 2003.

24 Börstinghaus: Die Behandlung besonderer Mietpreisgestaltungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, WuM 2017, 549, 556.

25 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 25.

26 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 26.

27 Börstinghaus: Die Behandlung besonderer Mietpreisgestaltungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, WuM 2017, 549, 556 f.

Leerraummiete.²⁸ Soweit aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein solcher Teilmarkt für möblierten Wohnraum bestehe, könne daher nicht einfach ein Zuschlag nach Wert, Abschreibung und Verzinsung der Möbel zur ortsüblichen Vergleichsmiete für unmöblierten Wohnraum hinzuge-rechnet werden.²⁹

Fehlt ein auch für möblierten Wohnraum anwendbarer Mietspiegel, muss zur Ermittlung der konkreten Einzelvergleichsmiete alternativ auf andere Instrumente, insbesondere auf Sachver-ständigengutachten, zurückgegriffen werden. Eine Hilfe kann auch die Auskunftspflicht des Ver-mieters nach § 556g Abs. 3 BGB bieten. Dieser hat in dem in § 558 Abs. 2 BGB genannten Um-fang über nicht allgemein zugängliche Eigenschaften der Wohnung (Größe, Ausstattung, Beschaf-fenheit etc.) zu informieren. Bei der Anmietung einer möblierten Wohnung hat der Mieter dar-über hinaus Anspruch auf Auskunft über die Anschaffungskosten und den Anschaffungszeit-punkt der Einrichtungsgegenstände,³⁰ wenn bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein nach dem Wert der Möblierung zu bemessender Zuschlag zur Vergleichsmiete für unmöb-lierte Wohnungen hinzugerechnet wird.³¹

3. Verbot der Mietpreiserhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954

Gemäß § 5 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStrG)³² handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder für damit verbundene Ne-benleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Eine entsprechende Mietpreisüberhöhung setzt nach § 5 Abs. 2 S. 1 WiStrG grundsätzlich eine Über-schreitung der üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent voraus. Neben dem Schutz vor Störun-gen der sozialen Marktwirtschaft dient diese Regelung auch dem individuellen Schutz der Miete-rinnen und Mietern.³³

Während die Vorschriften des BGB zur „Mietpreisbremse“ nur für den Neuabschluss eines Miet-vertrages gelten, sind die Obergrenzen des § 5 WiStrG nicht nur bei der Neuvereinbarung einer Miete anlässlich der Begründung des Mietverhältnisses, sondern auch bei Mieterhöhungen wäh-rend des laufenden Mietverhältnisses zu beachten.³⁴ Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass

28 Börstinghaus: Die Behandlung besonderer Mietpreisgestaltungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Ver-gleichsmiete, WuM 2017, 549, 557.

29 A.A.: Flatow: Die ortsübliche Miete bei Vermietung einzelner WG-Zimmer, NZM 2024, 642, 643 f.; Feindl in: Schmidt (Hrsg.): BeckOGK, 1.1.2025, BGB § 556d Rn. 89.2.

30 Feindl in: Schmidt (Hrsg.): BeckOGK, 1.1.2025, BGB § 556g Rn. 120.

31 Neuhoff/Sun/Lehmann-Richter in: Oxford Economics (Hrsg.): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersu-chung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Jus-tiz, Schlussbericht, Juni 2023, S. 23.

32 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 76 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

33 Bundestagsdrucksachen 20/1239 und 19/16397, S. 6.

34 Börstinghaus/Breuer: Bußgeldverfahren wegen Mietpreiserhöhung bei juristischen Personen und Personenge-sellschaften, NZM 2025, 1, 3.

§ 5 WiStrG bundesweit gilt und die betreffende Gemeinde nicht erst gemäß § 556d Abs. 2 BGB in die entsprechende Landesverordnung aufgenommen werden muss.

Verstöße gegen § 5 WiStrG können von den Behörden als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden. Dabei ist gemäß § 8 ff. WiStrG eine Abführung des Mehrerlöses an das Land möglich. Zudem gilt § 5 WiStrG auch als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB. Neben der Bußgeldbewehrung und anstelle der Abführung kann nach § 9 WiStrG die überhöhte Miete daher auch vom Mieter gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zurückgefordert und gegebenenfalls vor den Zivilgerichten eingeklagt werden.³⁵

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung unter Hinweis darauf, dass § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStrG das Prinzip der Vertragsfreiheit (Art. 2 GG) und die Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) einschränkt, hohe Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen durch den Vermieter gestellt.³⁶ Danach darf für das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens nicht allein auf das Verhalten des Vermieters und die objektive Lage auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt abgestellt werden.³⁷ Vielmehr muss auch der Mieter schutzbedürftig sein, denn das Gesetz will den Wohnungssuchenden schützen, der sich nur deshalb auf die unangemessen hohe Miete einlässt, weil er sonst auf dem unausgewogenen Wohnungsmarkt keine andere Wohnung finden kann, die seinen berechtigten Erwartungen entspricht.³⁸ Zu berücksichtigen sind daher auch die Situation und die Beweggründe, die zum Vertragsabschluss geführt haben.

Nicht „ausgenutzt“ wird nach Auffassung des BGH beispielsweise, wer eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit hat, diese aber nicht wahrnimmt.³⁹ Das Merkmal des Ausnutzens liegt insoweit auch nicht vor, wenn der Mieter nur eine ganz bestimmte Wohnung in einer von ihm bevorzugten Lage beziehen möchte oder wenn er einen Mietvertrag abschließt, ohne sich vorher nach vergleichbaren Objekten und der Höhe der ortsüblichen Miete erkundigt.⁴⁰ In diesen oder ähnlichen Fällen wird der Mieter nicht als schutzbedürftig angesehen.

Auf Seiten des Vermieters reicht es nicht aus, dass er die gegebene Situation auf dem Wohnungsmarkt bewusst ausnutzt. Zusätzlich muss er erkennen oder billigend in Kauf nehmen, dass sich der Mieter in einer Zwangslage befindet und deshalb aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine günstigere Wohnung ausweichen kann.⁴¹

35 Leonhardt: Mietpreiserhöhung gem. § 5 WiStrG in der Diskussion, WuM 2024, 361.

36 BGH, Urteil vom 28.01.2004 – VIII ZR 190/03, NZM 2004, 381, 382.

37 Leonhardt: Mietpreiserhöhung gem. § 5 WiStrG in der Diskussion, WuM 2024, 361, 364.

38 BGH, Urteil vom 28.01.2004 – VIII ZR 190/03, NZM 2004, 381, 382.

39 Leonhardt: Mietpreiserhöhung gem. § 5 WiStrG in der Diskussion, WuM 2024, 361, 364.

40 Börstinghaus/Breuer: Bußgeldverfahren wegen Mietpreiserhöhung bei juristischen Personen und Personengesellschaften, NZM 2025, 1, 7.

41 BGH, Urteil vom 13.04.2005 – VIII ZR 44/04, NZM 2005, 534.

In diesem Zusammenhang ist beispielsweise darzulegen, welche Bemühungen der Mieter bei der Wohnungssuche bisher unternommen hat, warum diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen ist.⁴² Während im Ordnungswidrigkeitenverfahren die Verfolgungsbehörde diese Tatsachen von Amts wegen zu ermitteln und zu beweisen hat, trägt im Zivilverfahren im Bestreitensfalle der Mieter die Beweislast für die genannten Umstände.⁴³ In der Praxis kann dieser Nachweis sowohl für die Behörde als auch für den Mieter mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein.⁴⁴

§ 5 Abs. 3 WiStrG sieht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro vor, was im Vergleich zu anderen Bußgeldtatbeständen als gering eingestuft wird.⁴⁵

4. Initiativen zur Einschränkung der Vermietung möblierter Wohnungen

4.1. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen des Rechts der Wohnraummiete

Ein Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften sieht verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor.⁴⁶ Unter anderem sollen Vermieterinnen und Vermieter von möbliertem Wohnraum in durch Rechtsverordnung ausgewiesenen besonders angespannten Wohnungsmärkten verpflichtet werden, den auf die Möblierung entfallenden Anteil gesondert auszuweisen.⁴⁷ Mieterinnen und Mieter sollen dadurch in die Lage versetzt werden, die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand, z.B. anhand des einschlägigen Mietspiegels, zu ermitteln und damit leichter beurteilen zu können, ob sich der Möblierungszuschlag in einem angemessenen Rahmen bewegt.⁴⁸

Zu diesem Zweck sieht der Gesetzentwurf unter anderem vor, dass in § 556g BGB nach Absatz 3 folgender Absatz 3a eingefügt wird:⁴⁹

„(3a) Der Vermieter hat beim Abschluss eines Mietvertrags einen auf die Möblierung entfallenden Anteil der Miete gesondert auszuweisen. Satz 1 gilt nicht, soweit ein auf das

42 BGH, Urteil vom 28.01.2004 – VIII ZR 190/03, NZM 2004, 381, 382.

43 Bundestagsdrucksachen 20/1239 und 19/16397, S. 6.

44 Wegner: Reformpaket für das Verbot der Mietpreiserhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch – Gutachten im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, abgerufen unter: <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/gutachten-reformperspektiven-fuer-das-verbot-der-mietpreisueberhoehung-nach-%C2%A7-5-wirtschafts-straftgesetzbuch/>.

45 Börstinghaus/Breuer: Bußgeldverfahren wegen Mietpreiserhöhung bei juristischen Personen und Personengesellschaften, NZM 2025, 1, 9.

46 Bundestagsdrucksache 20/14673.

47 Bundestagsdrucksache 20/14673, S. 2.

48 Bundestagsdrucksache 20/14673, S. 9.

49 Bundestagsdrucksache 20/14673, S. 5.

Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung der Möblierung bereits berücksichtigt. Wird der auf die Möblierung entfallende Anteil der Miete nicht gesondert im Mietvertrag ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe nach § 556d Absatz 1 als unmöbliert vermietet.“

Nach § 556d BGB darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die zu Beginn des Mietverhältnisses zu vereinbarende Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10 % übersteigen. Diese „Mietpreisbremse“ gilt auch für die Vermietung von möbliertem Wohnraum. Der auf die Möblierung entfallende Anteil der Miete muss bisher im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen werden. Dies wird im Gesetzentwurf als Transparenzproblem bezeichnet.⁵⁰ Nach § 556g Abs. 3 BGB können Mieterinnen und Mieter bislang schon von der Vermieterin oder dem Vermieter Auskunft über maßgebende Tatsachen verlangen, die für eine Überprüfung ermöglichen. Durch die von vornherein transparentere Ausgestaltung des Möblierungszuschlags soll die Position der Mieterinnen und Mieter gestärkt werden. Die gesonderte Ausweisung des Zuschlags ist nach dem Gesetzentwurf nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verpflichtend. Erfolgt in diesen Gebieten keine gesonderte Ausweisung des Möblierungsanteils, gilt die Wohnung demnach im Hinblick auf die zulässige Miethöhe kraft gesetzlicher Fiktion als unmöbliert vermietet.

Die Neuregelung ist nicht für die Überlassung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorgesehen, um zu vermeiden, dass auch für Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen ein gesonderter Möblierungszuschlag ausgewiesen werden muss.⁵¹ Soweit Ausstattungsmerkmale, wie z.B. die Küchenausstattung, bereits im Rahmen des Mietspiegels berücksichtigt werden, sollen diese nicht mehr in den Möblierungszuschlag einfließen.

4.2. Gesetzesvorhaben zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Eine Gesetzesinitiative des Bundesrates zielt ebenfalls darauf ab, die Umgehungsmöglichkeiten einer örtlich geltenden „Mietpreisbremse“ weiter einzuschränken. Dazu soll der Mieterschutz durch Änderungen bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbessert werden.⁵² Zur Konkretisierung der gesetzlichen Formulierung „zum vorübergehenden Gebrauch“ soll § 549 BGB um einen Absatz 4 ergänzt werden, der die Regelvermutung enthält, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch nicht vorliegt, wenn die Mietzeit sechs Monate oder länger beträgt. Der neu einzufügende Absatz 4 lautet:⁵³

„(4) Liegt der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, so ist in der Regel nicht von

50 Bundestagsdrucksache 20/14673, S. 8.

51 Bundestagsdrucksache 20/14673, S. 19.

52 Bundestagsdrucksache 20/7850, S. 1; Bundesratsdrucksache 218/23

53 Bundestagsdrucksache 20/7850, S. 5.

einem Mietverhältnis über Wohnraum, der im Sinne des Absatzes 2 Nummer 1 nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, auszugehen, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Bei der Berechnung des Mietzeitraums werden auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.“

Ferner soll § 556d Abs. 1 BGB ergänzt werden, der bisher lautet:

„(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.“

Folgende Sätze mit Vorgaben zur gesonderten Ausweisung des Möblierungszuschlags, seiner Höhe und der Art seiner Ermittlung sollen angefügt werden:⁵⁴

„Wird eine Wohnung mit Mobiliar vermietet, ist der für die Vermietung der Möbel erhobene Zuschlag neben der Miete gemäß Satz 1 gesondert auszuweisen, soweit nicht ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung des Mobiliars bereits berücksichtigt. Der Möblierungszuschlag darf monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des Satzes 1 als unmöbliert vermietet. § 556g Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

Wie der Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksache 20/1239 zielt auch diese Änderung darauf ab, dass der Möblierungszuschlag neben der Nettokaltmiete gesondert auszuweisen ist. Geschieht dies nicht, gilt die Wohnung als unmöbliert vermietet, es sei denn, ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel berücksichtigt nach § 556d Abs. 1 S. 2 des Entwurfs bereits die Möblierung.⁵⁵

Neben der Vorgabe, den Möblierungszuschlag gesondert auszuweisen, sieht der Gesetzentwurf zu dessen Berechnung vor, dass er monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen darf. Als Zeitwert gilt der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrages von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr.

Mit der Einführung dieser gesetzlichen Regelung ist die Erwartung verbunden, dass dadurch mehr Rechtssicherheit für die Mietvertragsparteien geschaffen wird, da es bisher keine konkrete

54 Bundestagsdrucksache 20/7850, S. 5.

55 Bundestagsdrucksache 20/7850, S. 5.

Regelung gibt.⁵⁶ Der Freistaat Bayern weist in seinem Änderungsantrag zu diesem Gesetzentwurf darauf hin, dass nach bisher herrschender Meinung der nutzungsbedingte Wertverlust von Möbeln nach bisher herrschender Meinung anhand des Wiederbeschaffungswerts zum Zeitpunkt der Mietüberlassung und ihrer durchschnittlichen Restnutzungsdauer ermittelt werde.⁵⁷ Die Angemessenheit des Möblierungszuschlags hänge damit maßgeblich von der Art und der Lebensdauer der Möbel ab, die stark variierten. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Pauschalierung gewährleiste keine hinreichend am tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzwert der Möbel orientierten Ergebnisse und sei daher abzulehnen.⁵⁸

4.3. Antrag auf besseren Schutz von Mieterinnen und Mietern

Ein Antrag der Fraktion DIE LINKE aus dem Jahr 2023 enthält ebenfalls die Forderung, eine gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag verpflichtend einzuführen.⁵⁹ Dieser Zuschlag soll auf maximal ein Prozent des Zeitwertes der Möblierung festgelegt werden.

Darüber hinaus spricht sich der Antrag für die Einführung einer Genehmigungs- und Transparenzpflicht für möblierte Wohnungen gegenüber der örtlichen Wohnungsaufsicht aus, um die Einhaltung der mietrechtlichen Vorschriften besser überprüfen zu können.⁶⁰

4.4. Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher

In zwei inhaltsgleichen Gesetzentwürfen aus den Jahren 2019 und 2022 schlägt der Bundesrat eine Reform des § 5 WiStrG vor.⁶¹ Beide Gesetzentwürfe sehen vor, dass nicht mehr auf das Erfordernis der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Mietwohnungen abgestellt werden soll, sondern ausschließlich auf das objektive Kriterium des Vorliegens eines geringen Angebots.⁶² In § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStrG soll dazu folgende Änderung vorgenommen werden (Änderungen durch Streichung bzw. Fettauszeichnung kenntlich gemacht):

*„Unangemessen hoch sind Entgelte, die **bei Vorliegen** eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene*

56 Weber: Stärkung des Mieterschutzes in angespannten Wohnungsmärkten: Vermietung „möbliert“ bzw. für eine kurze Zeit, NZM 2023, 826, 829.

57 Bundesratsdrucksache 218/1/23, S. 4.

58 Bundesratsdrucksache 218/1/23, S. 4.

59 Bundestagsdrucksache 20/8569, S. 3 Nr. 5.

60 Bundestagsdrucksache 20/8569, S. 3 Nr. 5.

61 Bundestagsdrucksachen 19/16397 und 20/1239.

62 Bundestagsdrucksachen 19/16397 und 20/1239, S. 1.

Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.“

Darüber hinaus soll der zuletzt im Jahre 1993 angepasste Bußgeldrahmen in § 5 Abs. 3 WiStrG von 50 000 Euro auf 100 000 Euro erhöht werden.

Begründet wird die Änderung des § 5 Abs. 2 S. 1 WiStrG mit der restriktiven Rechtsprechung des BGH,⁶³ die hohe Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen durch den Vermieter stelle.⁶⁴ Damit liefe die Vorschrift rechtlich ins Leere.⁶⁵ In den letzten Jahren seien kaum noch Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStrG festgestellt worden.

Die Bundesregierung äußerte in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf Bedenken im Hinblick auf den aus der Garantie der Menschenwürde und dem Rechtsstaatsprinzip hergeleiteten Schuldgrundsatz.⁶⁶ § 5 Abs. 1 WiStrG weise nach der vorgeschlagenen Änderung kein besonders vorwerfbares Unrecht mehr auf, das eine Ahndung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße rechtfertige.⁶⁷ Der Unrechtsgehalt eines vorsätzlichen oder leichtfertigen Verstoßes gegen eine staatliche Preisregelung wird nicht als ein in besonderer Weise vorwerfbares Unrecht angesehen, das einer Ahndung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße rechtfertigt.

Nach anderer Auffassung steht der Schuldgrundsatz der vorgeschlagenen Änderung des § 5 WiStrG nicht entgegen. Dem Gesetzgeber wird ein weiter Einschätzungsspielraum zugestanden, um ein sozial missbilligtes Verhalten als Ordnungswidrigkeit zu erfassen.⁶⁸ So werden auch andere geringfügige Regelverstöße, wie z.B. das Füttern wildlebender Tauben oder Fehler bei der Angabe von Preisen – als Ordnungswidrigkeit eingestuft.

63 BGH NZM 2006, 291; NZM 2005, 534; NZM 2004, 381.

64 Bundestagsdrucksachen 19/16397 und 20/1239, S. 1.

65 Leonhardt: Mietpreiserhöhung gem. § 5 WiStrG in der Diskussion, WuM 2024, 361, 364.

66 Bundestagsdrucksachen 19/16397 S. 9; Bundestagsdrucksache 20/1239 S. 10.

67 So auch die Stellungnahme des Immobilienverbandes Deutschland IVD e.V. vom 07.02.2024 zu der Öffentlichen Anhörung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages am 19.02.2024, abgerufen unter: https://www.bundestag.de/ausschuesse/a06_recht/anhoerungen/978310-978310.

68 Wegner: Reformpaket für das Verbot der Mietpreiserhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch – Gutachten im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, S. 14 ff., abgerufen unter: <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/gutachten-reformperspektiven-fuer-das-verbot-der-mietpreisueberhoehung-nach-%C2%A7-5-wirtschaftsstrafgesetzbuch/>

Neben anderen Einwänden wird dem Vorschlag des Bundesrates entgegengehalten, dass es sich de facto um die Einführung einer verschärften „Mietpreisbremse“ handle.⁶⁹

Dem Vorschlag des Bundesrates wird entgegengehalten, dass es sich de facto um die Einführung einer verschärften „Mietpreisbremse“ handle. Die geplante Änderung des § 5 WiStrG würde dazu führen, dass es sich nicht mehr nur um eine Sanktionsvorschrift für tatsächlich sittenwidrige Missbrauchsfälle handeln würde. Vielmehr würde mit Hilfe des Wirtschaftsstrafrechts eine flächendeckende Preiskontrolle für den deutschen Mietmarkt eingeführt.

5. Zusammenfassung

Geht man davon aus, dass möblierte Wohnungen wie unmöblierte Wohnungen zu behandeln sind, mit dem Unterschied, dass zusätzlich Möbel zum Gebrauch überlassen werden, so ergibt sich die Miethöhe für möblierte Wohnungen durch Ermittlung der ortsüblichen Miete für die Möbel und Hinzurechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die unmöblierte Wohnung.

Die Vermietung möblierter Wohnungen unterliegt nicht der „Mietpreisbremse“, wenn es sich um Wohnraumvermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB handelt. Was unter Wohnraum zu verstehen ist, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird, ist gesetzlich nicht geregelt. In der Bundesratsinitiative auf Bundestagsdrucksache 20/7850 wird vorgeschlagen, eine Regelvermutung zu schaffen, wonach ein Zeitraum von sechs Monaten oder länger schädlich ist und das Mietverhältnis dann nicht mehr der Ausnahme von der Mietpreisbremse nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB unterliegen soll.

Die Gesetzentwürfe von Bundesregierung und Bundesrat auf den Bundestagsdrucksachen 20/14673 und 20/7850 zielen übereinstimmend auf eine Verpflichtung zur gesonderten Ausweisung des Möblierungszuschlags neben der Nettokaltmiete ab, um auf diese Weise mehr Transparenz zu schaffen. Darüber hinaus schlägt der Bundesrat Vorgaben zur Höhe und zur Berechnung des Möblierungszuschlags vor.

Die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 Prozent oder mehr kann nach § 5 WiStrG eine Ordnungswidrigkeit darstellen. Die Gesetzesinitiative des Bundesrates auf Bundestagsdrucksache 20/1239 sieht vor, dass die Tatbestandsvoraussetzung der „Ausnutzung eines geringen Angebots vergleichbaren Wohnraums“ gestrichen wird. Stattdessen soll es zur Vollendung des objektiven Tatbestands von § 5 WiStrG ausreichen, dass ein Wohnungsmangel existiert.

69 Stellungnahmen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., des Immobilienverbandes Deutschland IVD e.V. und des ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V. zu der Öffentlichen Anhörung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages am 19.02.2024, abgerufen unter: https://www.bundestag.de/ausschuesse/a06_recht/anhoeerungen/978310-978310.